

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 503 de la séance du 21/05/2021 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PFD/1712716 (14)**

**Localisation** : Rue de la Rive 77

**Objet** : Démolir une maison unifamiliale et deux serres ;  
Construire un complexe résidentiel de 29 appartements en deux bâtiments reliés par un niveau en demi-sol ;  
Rénover un pavillon de jardin et supprimer son annexe ;  
Abattre des arbres à haute tige

**Zonage** : P.R.A.S. : zones d'habitation, zones vertes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**Demandeur** : Thomas & Piron Bâtiment

**Motifs** : application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur 2 : article 50 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 153 §2.al 2&amp;3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000  
  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**Enquête** : 03/02/2021 au 04/03/2021

**Plaintes/Remarques** : 40 plaintes + 2 pétitions

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 19/03/2021**

Considérant que le bien et le site qui l'entoure se situent en partie en zone d'habitation, et en partie en zone verte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHÉE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001, et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant également que la limite arrière de la parcelle longe le chemin du Vellemolen, sauvegardé comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles du 12/02/1998 ;

Considérant que le site comprend trois arbres remarquables repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale (3 catalpas à feuilles d'or), dont deux se situent devant la villa existante ;

Considérant encore que le site du projet se trouve pour partie (à l'ouest du site, le long de la Woluwe), dans la zone tampon de 60 mètres autour de la Station Natura 2000 ZSC IB14 dénommée '*La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe*' ;

Considérant dès lors qu'une évaluation appropriée des incidences sur l'environnement a été jointe à la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le site est actuellement occupé par une villa de style Art Déco d'inspiration Paquebot qui date de 1936 et qui est l'œuvre des architectes F. & G. (frères ) SIMONS ; que le jardin est occupé par deux serres à l'état de ruine implantées en fond de parcelle en bordure de la Woluwe et par un pavillon de jardin et son annexe ;

Considérant que la villa est inscrite à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la région bruxelloise depuis avril 2019 ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Démolir une maison unifamiliale et deux serres ;
- Construire un complexe résidentiel de 29 appartements en deux bâtiments reliés par un niveau en demi sous-sol ;
- Rénover un pavillon de jardin et supprimer son annexe ;
- Abattre des arbres à haute tige (16) ;

Considérant que cette demande introduite en date du 10/05/2019 fait suite à une première demande de permis d'urbanisme (18/PFD/634478), assez similaire, avec un programme et un gabarit plus important, et qui avait été introduite à la Région en date du 07/04/2017 pour 32 logements ;

Considérant que cette précédente demande était passée en enquête publique du 14/09/2017 au 28/09/2017 et avait suscité 24 réactions accompagnées de 4 pétitions ;

Considérant que les réactions avaient porté principalement sur :

- le déséquilibre en termes de gabarit, implantation et hauteur ;
- la densification et l'imperméabilisation massive ;
- la démolition de la villa art déco et l'abattage de 16 arbres ;
- la mise en danger de la biodiversité, de la flore et de la faune ;
- l'impact du projet sur la mobilité et le stationnement déjà problématiques dans la rue de la Rive ;
- le risque d'inondation de la Woluwe ;
- l'absence d'un plan paysager du projet et le non-respect de la « zone » verte du PRAS,
- la gestion des désagréments occasionnés par le chantier d'un projet de cette envergure sur le quartier (bruit et circulation) ;

Considérant que cette première demande avait reçu un avis défavorable sur le projet tel que présenté lors de la commission de concertation du 13/10/2017 ;

Considérant que, dans la motivation de son avis, la commission de concertation du 13/10/2017, avait émis une réserve quant à la démolition de la villa présente sur le site :

*« Bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire régional du patrimoine architectural, la construction présente un certain intérêt patrimonial et les caractéristiques architecturales du style art déco, à savoir un volume simple agrémenté dans ce cas d'une rotonde (qui abritait au sous-sol une salle de billard à l'origine) et d'un ressaut sur la façade où se situe l'entrée, la présence d'une frise sous la corniche et des éléments de ferronnerie caractéristiques (balcons, balustrades et grilles), etc.*

*Considérant que trop peu d'éléments ont été présentés pour que la commission de concertation puisse se prononcer sur la démolition du bâtiment existant. » ;*

Considérant que les autres remarques du projet initial portaient sur :

- le fait de prévoir des appartements pour familles au niveau du rez-de-jardin du Bloc A ;
- le fait de revoir l'organisation des appartements du Bloc B pour privilégier des appartements traversant ;
- la densité du projet ;
- le risque apporté aux deux arbres remarquables (*Catalpa à feuilles d'or*) en zone de recul par la construction du bloc B ;
- la trop grande proximité des façades latérales par rapport aux immeubles voisins ;
- la trop petite distance (8 mètres) prévue entre les deux blocs A et B ;
- les gabarits des immeubles qui ne s'intègrent pas de manière harmonieuse aux immeubles voisins ;
- le fait qu'il n'y ait qu'une seule rampe d'accès au parking pour les entrées et sorties, et qui n'est pas intégrée à l'environnement paysagé et qu'il y a lieu d'intégrer dans l'un des deux bâtiments ;
- le fait que le projet ne tirait pas suffisamment profit des qualités paysagères du terrain et de sa déclivité ; qu'il y a lieu de prévoir une meilleure implantation et intégration par rapport au terrain naturel, en tenant compte des risques d'inondation ;
- le fait que le nombre d'emplacements pour vélos (34 emplacements) est insuffisant ; que le local vélos se situe uniquement au sous-sol et qu'il est accessible uniquement via la rampe d'accès et de sortie de la rampe de parking, ce qui n'assure pas la sécurité des cyclistes ;
- le fait que la villa existante à démolir présente un certain intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales du style art déco ; que trop peu d'éléments sont présentés pour que la commission de concertation puisse se prononcer sur la démolition du bâtiment existant ;
- le fait que le projet présente trop de matériaux différents et de succession de plans au niveau des façades, et une architecture « passe-partout » ;
- le fait que le demandeur doit prévoir une gestion des eaux pluviales pour l'ensemble de la parcelle en tenant compte des cheminements imperméables, de la nature du sol et de la capacité de rétention de l'étang ;
- le fait que le fond du terrain se trouve sur une zone d'inondations d'aléa faible à fort et que les aménagements devront être réalisés pour ne générer aucun problème d'inondations sur le terrain même et sur celui du voisinage ;
- le fait qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs de protection contre les inondations dans le présent projet ;
- le fait qu'il y a lieu d'éviter de surélever le terrain si ce n'est aux endroits où cela s'avère strictement nécessaire ;
- le fait de fournir un relevé pluviométrique de la nappe ;

- le fait de prévoir un dispositif drainant de type passif (pas de système de pompage) pour éviter et limiter tout risque d'inondation et/ou de tassement aux abords du projet ;

Considérant que suite à l'avis défavorable rendu par la commission de concertation du 13/10/2017 sur une version initiale du projet, le demandeur a retiré sa demande ;

Considérant qu'en date du 19/02/2019, une visite sur le site est organisée par les demandeurs de projet, en présence de leur architecte, de leur architecte paysagiste, de leur coordinateur en Urbanisme, environnement, planification et mobilité, de la Commune (M. J.-F. Thayer et l'actuelle échevine de l'urbanisme Mme D. De Valkeneer) et d'une représentante régionale de l'urbanisme pour Urban.Brussels ;

Considérant, lors de la visite du site et de la villa, qu'il est clairement apparu que la villa existante sur le site présentait un intérêt patrimonial non négligeable et qu'elle était encore en très bon état de conservation et "dans son jus" ;

Considérant, dès lors, que la direction du patrimoine culturel d'Urban.Brussels, en présence de la cellule inventaire, a fait une visite sur place en date du 26/03/2019 et qu'elle en a conclu que, d'un point de vue patrimonial, la villa présente sur le site était digne d'intérêt et qu'elle ne pouvait pas être démolie ;

Considérant donc que la villa a été inscrite à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la région bruxelloise en avril 2019 ;

Considérant qu'une nouvelle demande de permis a été introduite le 10/05/2019 et a reçu un accusé de réception de dossier complet le 21/12/2020 après l'introduction de plusieurs compléments ;

Considérant que cette nouvelle demande porte donc sur :

- la démolition de la villa existante sur le site et de 2 serres ;
- la construction d'un complexe résidentiel de 29 appartements en deux bâtiments reliés par un niveau en demi sous-sol ;
- la rénovation d'un pavillon de jardin et la suppression de son annexe ;
- l'abattage de 16 arbres à haute tige ;

Considérant que la demande ayant été introduite avant les modifications du nouveau Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (septembre 2019), l'application des articles du CoBAT est faite en regard des anciens articles ;

Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/02/2021 au 04/03/2021 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - *Prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;*
  - *Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE).*
- Application de l'article 149a1.2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - *Demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (rayon de 60m) ;*
- Application de l'article 147, §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : les dérogations portent sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions :
  - au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I:
    - *Article 7 : Implantation d'une construction isolée (angle bâtiment A déborde de l'alignement) ;*

- *Article 8 : Hauteur d'une construction isolée (cabanon ascenseur non intégrée) ;*
- *Article 11 : zones de recul aménagée en jardinet (terrasse et angle bâtiment A) ;*
- *Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins (chemins d'accès voitures et pompier) ;*
- Au Règlement Communal sur les bâtisses :
  - *Articles 12, 51 et 87 : hauteurs et matériaux des cabines d'ascenseur ;*
  - *Article 28: la zone de recul qui n'est pas exclusivement dédiée aux jardins;*
  - *Article 30: clôtures de la zone de recul (haie au lieu d'un muret);*
  - *Article 31 : avant-corps ou terrasse, la saillie des terrasses ne peut dépasser ¼ de la profondeur de la zone de recul soit 1,25 mètres (angle du bâtiment A débordant),*
  - *Article 50: implantation du projet hors alignement ou front de bâtisse,*
  - *Article 64: profondeur des balcons/terrasse (les balcons ont une profondeur de 100 cm alors que le règlement limite la profondeur à 70 cm dans les rues de moins de 12 mètres ;*
- au plan d'alignement (1936)
  - Application de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement : permis d'environnement de classe 2 (Ancien CoBAT, précédemment le PE était de classe 1B) ;
  - Demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 142 §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), Annexe B pour les rubriques suivantes (6) :
    - *20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>,*
    - *32) logements dont la superficie de plancher dépasse les 2500m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*

Considérant que l'enquête publique a suscité 40 réactions dont une pétition de 184 signatures et une pétition en ligne de 768 signatures, 25 demandes à être entendu;

Considérant que les réclamations/observations portent principalement sur :

- Le gabarit trop important par rapport à la typologie du quartier (emprise, implantation, profondeur de construction, hauteur) ;
- Le fait de prévoir une protection de la zone Natura 2000 pendant les travaux (clôture visant à interdire l'accès à la zone protégée durant les travaux) ;
- Le fait de prévoir une protection de la zone Natura 2000 après les travaux ;
- La capacité du bassin d'orage qui paraît insuffisant ;
- La pertinence de la démolition de la Villa Art Déco existante, témoin de l'architecture art déco à Woluwe-St-Lambert ; sa démolition serait une triste erreur alors que la valeur d'un tel patrimoine est appelée à croître ;
- La densité du projet qui n'est pas en adéquation avec celle du quartier;
- L'annexe I non signée par le demandeur ;
- L'annexe I où la modification du relief du sol n'est pas demandée (cadre IV point 10) ;
- La note explicative qui paraît biaisée sur plusieurs aspects :
  - la densité ;
  - la description de la typologie des immeubles à appartements situés dans les environs est faussée ;
- les axonométries (aucune depuis le n°55 de la rue de la Rive n'est proposée) ; l'axonométrie à partir du n°81 semble avoir été tronquée ;
- les limites des deux bâtiments projetés par rapport au voisin immédiat (n°81) ;

- les problèmes de vues droites et obliques générées par le bâtiment B vers le jardin voisin ; problème de vis-à-vis ;
- l'étude d'ensoleillement qui paraît trompeuse vis-à-vis du voisin n° 81 (zone latérale) ;
- l'augmentation de la distance de 10 mètres entre les bâtiments A et B du projet au détriment de la distance vis-à-vis du voisinage ;
- le parti architectural ; la brique de ton gris clair proposée n'est pas en harmonie avec les teintes dominantes dans le quartier ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet concernent :

- La diminution du nombre de logements de 32 à 29 unités : remplacement de 2 appartements de 2 chambres et 2 appartements d'1 chambre en 2 appartements de 3 chambres rez du bâtiment A) + remplacement d'1 appartement d'1 chambre et d'1 studio en 1 appartement de 3 chambres destiné aux grandes familles
- La réduction de la surface bâtie hors sol de 3588 à 3459m<sup>2</sup> ainsi que la légère augmentation de la surface bâtie en demi sous-sol de 1306 à 1328m<sup>2</sup>
- La réduction du gabarit de l'immeuble B du côté du n°81
- L'augmentation de la distance entre les deux bâtiments de 8 à 10m en rapprochant le bâtiment A de la limite du terrain avec la parcelle n°55
- La diminution sensible des gabarits par la suppression des toitures à versants
- L'intégration des locaux techniques dans le 3e étage (initialement prévus dans la toiture à versants) + le placement de panneaux solaires sur les toitures plates verdurisées
- L'intégration de la rampe de parking dans le volume du bâtiment A
- La réduction du nombre d'emplacements de parking de 36 voitures +1 moto à 35 voitures +1 moto
- Le renforcement du caractère contemporain des bâtiments (toiture plate)
- L'esthétique générale accentuant l'horizontalité par l'ajout de balcons et de coursives
- Le maintien de la mixité de logements (1 studio +3X1chambre + 13X2chambres + 11X3chambres + 1X4chambres) ;

Considérant que le dossier a été complété par une étude historique et archéologique du bâtiment existant, une étude patrimoniale de la villa, une étude d'ensoleillement du nouveau projet, un rapport de caractérisation et modélisation hydrogéologique ainsi que d'une note paysagère du site ;

Considérant que la commission de concertation souhaite obtenir l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites par rapport à la démolition de la villa et du projet déposé ;

**Avis REPORTÉ** dans l'attente d'obtenir l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

#### **Avis de la commission de concertation du 21/05/2021**

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites formulé par leur assemblée en leur séance du 21/04/2021, libellé pour extrait comme suit :

**« La CRMS émet un avis défavorable sur la démolition de la villa, qu'elle demande de conserver et de remettre en valeur. Elle demande de réétudier le projet en fonction de la conservation de cette villa, tout en modérant fortement l'ambition du programme et en y intégrant les remarques et recommandations suivantes.**

*La CRMS ne souscrit pas à la conclusion des deux évaluations patrimoniales accompagnant le dossier de demande, qui attribuent un intérêt faible à la maison. Cette villa constitue en effet un exemple représentatif de l'architecture Art Déco tardif des quartiers résidentiels de la deuxième Couronne et elle a conservé l'ensemble de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. Sa*

composition et sa volumétrie, le choix et la mise en œuvre des différents matériaux ainsi que les détails soignés (garde-corps, mains courantes, corniche débordante, châssis, ferronneries...) des façades en font un bel exemple cohérent du style Paquebot. Elle bénéficie par ailleurs d'une implantation particulièrement intéressante et s'insère parfaitement dans une belle propriété au jardin paysager. Comme relevé dans l'évaluation patrimoniale, l'architecte, en jouant sur le dénivelé du terrain, a résolu de manière ingénieuse ce dénivelé important, par un jeu de volumes qui s'articulent autour de l'angle arrondi qui fonctionne comme une 'tour' dans le paysage. **Dès lors, la CRMS s'oppose fermement à la démolition de cette villa qui pourrait parfaitement être rénovée et accueillir un programme de logement adapté.** La Commission se tient à la disposition des demandeurs pour effectuer une visite afin d'évaluer plus en détail l'intérieur et les possibilités pour inscrire un projet de logements dans le respect de sa valeur patrimoniale. Outre ses qualités intrinsèques, la villa et son jardin apportent une dimension patrimoniale et paysagère à une rue assez simple et constituent un vrai « poumon vert » dans le quartier. **La préservation de la villa existante permettra le maintien assuré des deux catalpas à front de rue, repris à l'Inventaire des arbres remarquables de la Région.** En effet, malgré les précautions envisagées dans le cadre du chantier de démolition/reconstruction, la survie de ces arbres reste très risquée vu leur proximité avec l'immeuble B projeté.

Dans l'analyse de l'impact de ce projet immobilier, s'ajoutent les considérations sur l'intérêt paysager et naturel de la propriété existante. La propriété constituant un élément important du maillage vert de cette partie de la Commune, par sa situation au bord de la Woluwe et étant en grande partie reprise en zone Natura2000. Il s'agit en effet d'une parcelle particulièrement sensible justifiant une approche délicate afin d'assurer la préservation de la nature et la continuité du maillage vert. **L'ampleur du programme projeté et les nuisances liées au chantier sont, de manière générale, peu favorables à mettre le site en valeur, bien que les aménagements proposés en dehors de la zone constructible soient assez respectueux du site,** veillant à sauvegarder les éléments patrimoniaux (comme l'ancien pavillon de jardin, l'étang, les tracés historiques), et prêtant une attention particulière à la biodiversité, surtout grâce aux essences prévues dans les nouvelles plantations.

**Réticente à une densification de cette parcelle, la CRMS préconise un programme beaucoup plus raisonnable et plaide pour un projet révisé qui misera sur la préservation de l'intérêt paysager de l'ensemble du site (donc aussi du côté de la rue de la Rive), la préservation de la villa et le respect du périmètre des 60m entourant la zone Natura 2000.** Dans un objectif de renforcer le maillage vert, la CRMS suggère également de prévoir un passage accessible au public, afin de relier la rue de la Rive à la Woluwe et, via la passerelle, au chemin du Vellemolen. » ;

Considérant que, bien que la densité du projet ait été revue à la baisse dans la version du projet modifié (de 32 à 29 logements), celle-ci reste trop importante au regard de la parcelle et de son environnement paysager (proximité de la zone Natura 2000) et urbanistique ;

Considérant que la villa existante de style Art Déco existante sur le site est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise ;

Considérant que la propriété sise rue de la Rive 77 est inscrite à l'inventaire légal des sites ;

Que sa démolition n'est pas acceptable tant d'un point de vue du patrimoine, que de la préservation des deux arbres remarquables existants devant la villa (2 catalpas à feuilles d'or) ;

Considérant, toutefois, qu'un programme de logements adaptés au sein de la villa existante est envisageable ;

Considérant que l'implantation du bâtiment A ne respecte pas l'alignement prévu à l'origine pour l'urbanisation de la rue de la Rive ;

Que de ce fait, l'implantation du bâtiment A déroge à l'article 7 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en termes d'implantation pour une construction isolée et à l'article 11 pour

l'aménagement des zones de recul à aménager en jardinets ainsi qu'à l'article 31 du Règlement Communal d'Urbanisme ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet proposé est trop dense et ne prend pas en compte les qualités patrimoniales du bâtiment existant ;

Considérant donc que le projet, tel que proposé, ne s'intègre pas au contexte urbanistique et paysager qui l'entoure et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**AVIS DÉFAVORABLE tel que présenté.**